

Schriftliche Kleine Anfrage

des Abgeordneten Andy Grote (SPD) vom 01.06.10

und Antwort des Senats

Betr.: Überseequartier

Vor dem Hintergrund der aktuellen Debatte um einen Nachtrag zum Grundstückskaufvertrag betreffend das Überseequartier frage ich den Senat:

- 1. In der Ursprungsdrucksache zum Grundstückskaufvertrag (Drs. 18/3054) sind auf Seite 2 in einem Nutzungsprogramm die einzelnen Nutzungsarten mit ihrem jeweiligen Anteil in Quadratmeter BGF an der Gesamtbaumasse beschrieben. Haben die betreffenden Angaben weiterhin Bestand? Falls nein, welche Änderungen wurden vorgenommen beziehungsweise welche Nutzungsarten sind mit jeweils wie viel Quadratmeter BGF im aktuellen Nutzungsprogramm enthalten? Im Hinblick auf die Wohnnutzungen bitte auch jeweils circa die kalkulierte Zahl an Wohneinheiten angeben.*

Nutzungsarten	Fläche Gesamt (ca. m² BGF ¹⁾)
Kultureinrichtung	keine Änderung
Büro	130.000
Einzelhandel	52.000
Gastronomie	11.000
Wohnen	48.000
Hotel	39.000
Kreuzfahrtterminal (inklusive Bustraminal)	6.000
Gesamt	286.000

¹⁾ Bruttogeschossfläche (BGF)

Derzeit sind 353 Wohnungen (sämtlich im nördlichen Überseequartier (ÜSQ)) im Bau oder fertiggestellt.

- 2. Wie viel Quadratmeter BGF, bezogen auf die einzelnen Nutzungsarten, sind in den nahezu fertiggestellten ersten Bauabschnitt nördlich der Überseeallee (SPV 1 – 12) realisiert worden? Im Hinblick auf die Wohnnutzungen bitte auch jeweils circa die kalkulierte Zahl an Wohneinheiten angeben.*

Nutzungsarten	Fläche ÜSQ Nord (ca. m² BGF)
Büro	32.500
Einzelhandel	12.300
Gastronomie	5.300
Wohnen	48.000
Hotel	8.400
Gesamt ÜSQ Nord	106.500

Zur Wohnungsanzahl siehe Antwort zu 1.

3. *Wie viel Quadratmeter BGF, bezogen auf die einzelnen Nutzungsarten, sollen jeweils in dem Baufeld unmittelbar südlich der Überseeallee (SPV 14 und 16), im sich südlich anschließenden Baufeld (SPV 17 – 20) sowie in den verbleibenden Flächen (SPV 13, 15 und 21) realisiert werden? Im Hinblick auf die Wohnnutzungen bitte auch jeweils circa die kalkulierte Zahl an Wohneinheiten angeben.*

Die Flächen ergeben sich aus der Subtraktion der Angaben aus der Antwort zu 2. von den Angaben in der Antwort zu 1.

Im südlichen Überseequartier sind keine Wohnungen geplant.

4. *Für welche Teilgrundstücke wird eine Wohnnutzung aufgrund welcher konkreten Immissionsbelastung für nicht realisierbar gehalten?*

Für die Grundstücke Special Purpose Vehicle (SPV) 15, 19, 20 und 21 ist aus Immissionsschutzrechtlichen Gründen eine Wohnnutzung nicht möglich. Für die SPV 17 und 18 ist nach Umplanung der Gebäude nur mit erheblichen Einschränkungen Wohnen möglich. Die Einschränkungen ergeben sich aus der Dichte der Bebauung der zweigeschossigen intensiven Handelsnutzung inklusive des deutlich intensiveren Besucherverkehrs als im Nordteil des Überseequartier sowie den belastenden Anlieferungs- und Entsorgungsaktivitäten (Lärmemission). Für die SPV 14 und 16 sind bereits rechtskräftige Baugenehmigungen erteilt, die zurückgenommen werden müssten. Unabhängig davon gelten ebenfalls die Umplanungsnotwendigkeiten und Einschränkungen wie für SPV 17 und 18. Hinzu kommt, dass die Intensität der Einzelhandelsnutzungen noch höher ist (drei Geschosse in SPV 16) und dass die Lage an der Überseeallee mit erheblichen Verkehrsbelastungen verbunden ist (Lärmemission aus dem Straßenraum und den Zufahrten/Ausfahrten der öffentlichen Tiefgaragen).

5. *Für welche Teilflächen innerhalb des Überseequartiers liegen bereits Mietverträge vor (bitte Nutzungsart und Anzahl der vermieteten Quadratmeter BGF mit angeben)?*

Der Freien und Hansestadt Hamburg liegt keine Information zu den Mietverträgen für einzelne Gebäude der HafenCity vor, es sei denn, es handelt sich um sogenannte Wirtschaftsförderungsfälle. Da es sich im Falle der Ausschreibung des Überseequartiers um ein Bestgebotsverfahren handelte, liegen diese Informationen nicht vor. Nach Auskunft der Käuferin sind Büroflächen noch nicht vermietet worden.

6. *Die Freie und Hansestadt Hamburg ist unter bestimmten Voraussetzungen verpflichtet, 50.000 m² BGF für Büronutzungen anzumieten. Der neue Mietzins hierfür soll 15,84/m² NGF betragen, die Laufzeit 15 statt zwölf Jahre. Wie groß wird etwa die von der Freien und Hansestadt Hamburg anzumietende Nettofläche sein, das heißt für wie viel Quadratmeter NGF wird die Freie und Hansestadt Hamburg bei einer Bruttofläche von 50.000 m² BGF die Quadratmetermiete von 15,84 Euro zu zahlen haben?*

Die Netto-Grundfläche (NGF) der anzumietenden Fläche beträgt circa 26.000 m² sowie eventuell weitere 5.130 m² in einem später fertigzustellenden Gebäude.

7. *In der aktuellen Drucksache werden 15,84 Euro/m² als Anfangs-Nettomiete bezeichnet. Welche Mietsteigerungen sind über die Mietdauer von 15 Jahren vereinbart beziehungsweise zulässig? Welche zusätzlichen Kostenbestandteile sind der Nettomiete hinzuzufügen (Mehrwertsteuer, Nebenkosten?) und welche von der Freien und Hansestadt Hamburg zu entrichtende Gesamtmiete ergibt sich je Quadratmeter?*

Es wurde eine Wertsicherungsklausel vereinbart, die zum 1. Januar eines jeden zweiten Kalenderjahres die Miete an die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Verbraucherpreisindex für Deutschland dergestalt anpasst, dass die jeweils zum Anpassungsstichtag geschuldete Grundmiete proportional so verändert wird, wie sich der Index zum Anpassungsstichtag gegenüber dem Index des vorherigen Anpassungsstichtages verändert hat. Diese Form der Indexvereinbarung wird

üblicherweise bei langfristigen Mietverträgen vereinbart. Umsatzsteuer fällt nicht an. Zusätzlich sind monatliche Vorauszahlungen auf Betriebs- und Heizkosten sowie für das Quartiersmanagement zu leisten. Die Höhe der Gesamtmiete kann gegenwärtig noch nicht beziffert werden.

8. *Soweit in der tabellarischen Übersicht auf Seite 6 der aktuellen Drucksache die Mietfläche in Quadratmeter angegeben ist, handelt es sich dabei um NGF oder BGF-Angaben?*

Die Flächenangaben beruhen auf Aufmaßen nach der Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (MF-G) der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. (gif). Jeweils für ein Mietverhältnis der Marketinggesellschaften und für das Bezirksamt waren diese nicht verfügbar, es wurde deshalb die Nutzfläche angegeben.

9. *Entsprechen die Angaben zur Mietfläche der drei genannten städtischen Nutzer deren aktuellem Flächenkonsum oder handelt es sich um Zahlen eines zukünftigen Bedarfs? Wird derzeit davon ausgegangen, dass gegenwärtig genutzte und zukünftig benötigte Flächenvolumina identisch sind?*

Angegeben wurden die gegenwärtigen Mietflächen. Der Flächenbedarf wird vor der Verlagerung zu überprüfen sein.